



# 新冠疫情下的楼市观察

2020年第一季度武汉市房地产市场报告

全国概况 | 武汉市场 | 发展展望 |

文章来源：不动产事业群

## 【摘要】

2020年一季度，受新冠疫情影响，我国经济各项数据出现下滑。为应对新冠疫情影响，中央财政及货币政策较为宽松，但中央仍旧保持房地产调控定力，坚持“房住不炒”，不将房地产作为短期刺激经济的手段。地方层面，为应对新冠疫情带来冲击，多地密集出台扶持政策，从供需两端提振市场信心，一城一策更加灵活。

从市场表现来看，一季度房地产市场受新冠疫情影响明显。全国楼市供应量、成交量同比、环比双双下跌，其中2月份降幅最大。进入3月份后，随着国内疫情逐步得到控制，热点城市成交规模逐渐回升，但仍不及去年同期。

作为疫情重灾区，1月份武汉市商品房成交套数，环比下跌45.6%，成交面积环比下跌45.3%。随着武汉封城，2月份武汉房地产市场几乎停滞。3月份，“线上销售”成为市场主流销售模式，但在疫情影响之下，成交微少。3月31日，武汉重启土拍，首次推出的7宗房地产用地全部成交，但其中6宗均为底价成交，5宗地楼面地价均低于2019年同区域平均楼面地价。

综合来看，在“房住不炒”总定位原则下，武汉的首要任务是维护房地产市场平稳健康发展，但在疫情冲击之下，武汉楼市恢复速度不容乐观，预计到年底方可逐步恢复。

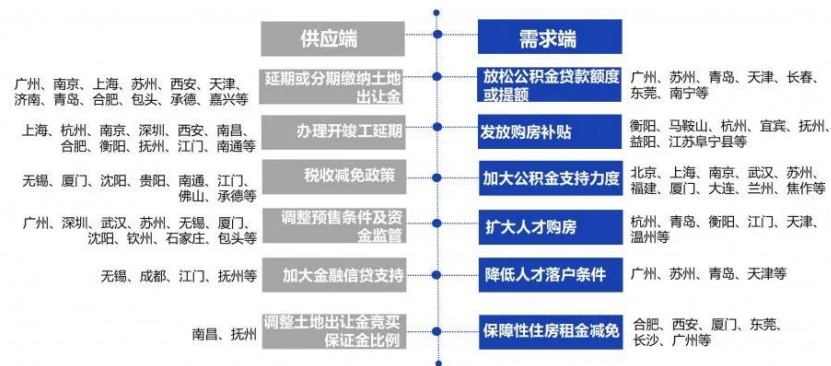
## 全国市场观察

### 市场概要：

- 政策观察：中央坚持“房住不炒”的定位；地方在“房住不炒”的原则下，灵活“因城施策”，为应对新冠疫情影响，扶持性政策频出。
- 土地市场：一季度成交规模同比下滑，但随着一线城市优质地块推出，溢价率持续回升。
- 房产市场：供应量、成交量同比、环比齐跌。
- 房企融资：房企融资压力较大，企业债和短期债成为房企主要融资形式。

### 1 政策观察：从供给端宽松到需求端宽松试探过渡

一季度为应对新冠疫情的影响，财政及货币政策宽松，同时，中央保持房地产调控定力，坚持“房住不炒”的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。各地政府在“房住不炒”的原则下，为应对新冠疫情，从供给端、需求端方面出台房地产扶持性政策，更加灵活地“因城施政”，促进房地产市场平稳运行。



新冠疫情影响下，为促进房地产市场的平稳运营，据不完全统计，已超过60多个城市出台房地产相关扶持性政策。从出台政策来看，多数城市供应端方面，在土地政策（延期或分期缴纳土地出让金）、调整预售条件及资金监管、办理开竣工延期三个方面扶持度较高；需求端方面侧重公积金、人才购房方面扶持性政策。多地政策的密集出台，进一步稳定市场预期。

供应端政策精选			需求端政策精选		
政策类别	省/市	主要内容		省/市	主要内容
延期或分期缴纳土地出让金	西安	出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%，余款可分期缴纳，不超过一年	放松公积金贷款额度或提额	东莞	凡符合购买装配式住宅、本市认定的特色人才或申请贷款时往前推算连续满5年（累计汇缴满60个月）未提取公积金任一情形，可贷额度可在计算公式计算额度的基础上最高上浮20%
	天津	可自动延期缴纳土地出让金，延期期间不产生滞纳金（或违约金）		江门	自2020年3月16日起，首套房一个职工最高可申请30万元，两个职工或以上最高可申请60万元
办理开竣工延期	上海	土地出让合同关于开竣工、投达产的履约时间要求根据疫情自动顺延	发放购房补贴	衡阳	对购买新建商品房实施契税补贴政策
	南昌	允许延期开竣工，不超过6个月		大连	金普新区购买的新建商品房(住宅、一手房)，政府和开发企业给予每平方米400元购房补贴和优惠
税收减免政策	无锡	减免城镇土地使用税和房产税	加大公积金支持力度	焦作	提高公积金使用效率。在计算贷款使用次数时，装修贷款不再计入其中。加快放款速度，在取得不动产登记证后3个工作日内发放贷款
	承德	减征或者免征城镇土地使用税、房产税		成都	参加疫情防控的一线工作者，感染者以及因疫情暂时失去收入来源的职工，在疫情期间不能正常还款的，不作逾期处理
调整预售条件及资金监管	长春	降低预售许可，可申提取监管账户内资金	扩大人才购房	杭州	给予A类顶尖人才“一人一议”最高800万元购房补贴；B、C、D类人才分别给予200万元、150万元、100万元购房补贴等
	武汉	降低预售许可，可申请使用重点监管资金		青岛	在商品房项目销售前划定20%的房源，向人才发出公告，优先向人才销售
加大金融信贷支持	佛山三水区	鼓励金融机构增加信贷渠道和额度，加快贷款审批及发放速度，有条件地给予展期	降低人才落户条件	广州	高校中职等非广州户籍学生，符合入户条件无合法住宅等人员，可申请迁入广州集体户口
	北京	进一步增加信贷投放、降低企业融资成本		苏州	本科学历（年龄不超过45周岁）可以直接落户，无需社保；大专（年龄不超过35周岁）连续6个月社保就可以落户
调整土地出让金竞买保证金比例	抚州	2020年新出让的房地产用地，竞买保证金比例下调为出让最低价的40%	保障性住房租金减免	西安	免收3个月公租房人才房租
	南昌	土地出让竞买保证金比例全部调整为20%		厦门	支持国有企业对自持运营的长租公寓适当减免两个月租金

数据来源：根据市场数据整理

## 2 土地市场：供需大幅回落，一线城市土拍相对平稳

因新冠疫情影响，各地在2月份纷纷暂缓了土地出让，导致成交规模同比收窄幅度超过两成。为稳定市场，以北上广深为代表的重点城市加大了高价值土地的供应，成交价格同比上涨；从城市能级来看，一线城市表现优于二、三四线城市。一季度，北京、上海、深圳及广州均有多宗优质地块出让，整体成交量、成交价格上升，二、三四线城市受疫情影响，成交量、成交价格环比下降幅度较大。



数据来源：根据市场数据整理

数据来源：根据市场数据整理

### 3 市场表现：重点城市量缩价稳，一二线城市市场恢复相对较快

新冠疫情在1月、2月份大规模爆发，售楼处停业、项目停工造成多数城市商品住宅供应量骤减。3月份，随着新冠疫情在国内逐步得到有效控制，房企复工，二线城市供应量迅速反弹，三四线城市商品住宅供应呈现分化回升。整体一季度来看，1-2月份多数城市成交微少，3月份小幅放量，据不完全统计，50城一季度成交量同比下跌35%。

城市级别	城市	一季度市场供应量累计同比	一季度成交量累计同比	城市级别	城市	一季度市场供应量累计同比	一季度成交量累计同比
一线城市	上海	-70%	-34%	三四线城市	佛山	-58%	-41%
	深圳	-51%	-1%		无锡	-73%	-29%
	北京	-63%	-46%		常州	19%	-8%
	广州	-21%	-43%		温州	-52%	-40%
	合计	-50%	-36%		淄博	-48%	-32%
	成都	-13%	-17%		东莞	0%	-25%
二线城市	杭州	-7%	-6%		梅州	-35%	-35%
	长沙	-4%	-39%		烟台	-61%	-58%
	青岛	-38%	-30%		梧州	-35%	-36%
	南京	-12%	-20%		绍兴	-57%	-20%
	昆明	-27%	-13%		晋江	-31%	-38%
	重庆	-60%	-56%		福清	-56%	-19%
	郑州	-13%	-57%		江阴	-35%	-23%
	南宁	0%	-26%		芜湖	-59%	-42%
	西安	-48%	-54%	莆田	-50%	-32%	
	苏州	-32%	-19%	张家港	-84%	-27%	
	长春	21%	-49%	常熟	-82%	-35%	
	合肥	-42%	-21%	金华	-27%	-63%	
	福州	35%	-38%	泉州	-52%	-63%	
	兰州	32%	51%	防城港市	-21%	-58%	
宁波	-74%	-38%	舟山	-62%	-41%		
济南	-80%	45%	来宾	-85%	-27%		
厦门	35%	10%	宁德	-70%	7%		
大连	39%	-27%	太仓	-37%	-60%		
武汉	-67%	-61%	平潭	13%	-46%		
合计	-32%	-41%	永泰	-17%	-56%		
			合计	-38%	-35%		

数据来源：根据市场数据整理

### 4 房企融资：发债成为房企重要融资渠道

新冠疫情发生以来，房企资金压力较大，发债节奏明显加快。进入3月份以来，房企融资形式表现为三大特征：一是政府支持房企较大规模的融资计划，二是融资成本较去年同期显著降低，三是政府为改善房企资金紧张局面，加快审批流程，积极促进房企复工。



类别	开发商	期限	利率	规模
公司债	泰禾	5年	/	120亿元
	红星美凯龙	3年	4.95%	5亿元
	新城控股	3年	5.10%	6亿元
	华远地产	3年	/	14亿元
疫情防控	中南建设	/	6.8%-7.4%	17亿
高级担保债	阳光城	/	6.80%	1.88亿美元
美元票据	瑞安	/	/	4.9亿美元
	中海	/	2.375%	3亿美元
优先票据	当代置业	/	11.95%	1.5亿美元
	景瑞控股	2年	12.75%	1000万美元
	新力控股	/	11.75%	2.8亿美元
中期票据	华夏幸福	5年	/	10亿元
ABS	宝龙地产	/	/	13.6亿元
	星河地产	/	4.50%	45.76亿元
短期融资券	武汉地产集团	270天	2.10%	12亿元
	越秀	180天	1.80%	10亿元
	华远地产	180天	3.23%	5亿元
	华侨城	270天	2.58%	15亿元
	华发股份	270天	/	10亿元
	新城控股	180天	/	7.5亿元

数据来源：企业公告数据信息整理

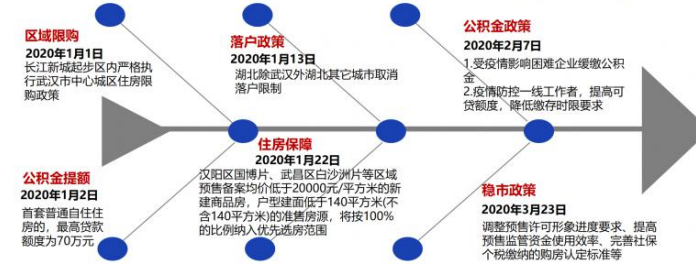
## 武汉市场观察

### 市场概要:

- 政策观察: 供应端政策适当宽松, 但“维稳”基调不变。
- 土地市场: 多数地块均以底价成交, 楼面地价明显低于2019年同区域平均楼面地价。
- 市场表现: 供应量、成交量低迷; “线上销售”成为疫情期间销售主要形式。
- 房企表现: 回款压力较大, 促销优惠成为市场主旋律。

### 1 政策观察: 供应端政策适当宽松, 但“维稳”基调不变

2020年第一季度, 武汉房地产政策变化分为三个阶段: 1月份, 主要以稳定市场预期为目标, 提升公积金贷款额度、扩大保障性住房的选房房源; 2月份, 武汉新冠疫情影响严重, 楼市几乎处于停滞状态, 政策主要体现在加大公积金的支持力度, 对防疫一线人员提高公积金贷款额度; 3月份, 随着疫情的逐步控制, 为推动市场发展, 出台相应的稳市政策, 通过调整预售条件等措施积极推动市场的稳定发展。

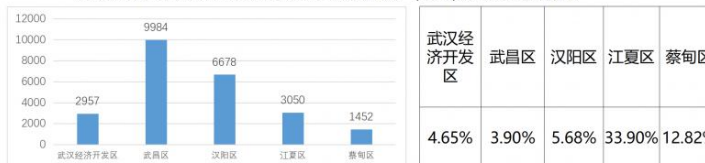


### 2 土地市场: 疫情过后土拍略显凉意, 6宗底价成交, 楼面地价同比降幅较大

2020年第一季度武汉受新冠疫情影响, 1-2月份土地市场土地成交低迷, 随着3月份疫情逐步得到控制, 武汉重启土拍市场, 3月31日, 推出10宗土地, 其中房地产用地7宗, 成交面积106.74公顷, 成交金额106.96亿元。从成交楼面地价来看, 其中5宗地块成交楼面地价均低于2019年该区域平均楼面地价水平, 由金茂集团拍得汉阳区P(2020)011号、P(2020)012号两地块成交楼面地价低于区域平均楼面地价28%、24%; 从土地成交溢价情况来看, 7宗房地产用地中, 6宗均以底价成交, 仅有一宗有溢价, 其中龙湖地产拍得位于武昌核心区的P(2020)010号地块, 无溢价(该区域2019年土地平均溢价约3.9%)。综合来看, 受新冠疫情影响, 房企资金压力较大, 拿地更加谨慎。

地块编号	土地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得者	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
P(2020)004号	蔡甸区蔡甸大街与西环路交汇处以西(张家湾街太山村)	132394	住宅、商服	住宅 1.0-3.2; 商服 0.9	111245	138745	24.72%	武汉市轨道交通建设有限公司	3656
P(2020)006号	武汉经济技术开发区59R2地块	3878.4	商服、公园与绿地	1.52	1257	1257	0%	绿岛实业	2130
P(2020)007号	江夏区金口街后湖村、旭光村	113221.35	住宅、绿地	1.0-2.3	31065	31065	0%	武汉地产, 武汉鑫悦嘉置业	1350
P(2020)008号	江夏区金口街后湖村、洞山村	138534.75	住宅、绿地	1.0-2.3	38610	38610	0%	武汉鑫悦嘉置业	1350
P(2020)010号	武昌区石牌岭路与工大路交汇处	52298	住宅、商服	4.31	235200	235200	0%	龙湖	10439
P(2020)011号	汉阳区芳草路以东、四新南路以北	220700	住宅、商服、公共管理与公共服务	地上: 3.06, 地下: 0.09	324100	324100	0%	金茂	4794
P(2020)012号	汉阳区四新中路两侧	406400	住宅、商服、公共管理与公共服务	地上: 1.46, 地下: 0.02	300600	300600	0%	金茂	5060

2020年3月31日土拍地块对应区域2019年平均楼面地价(元/m<sup>2</sup>)及区域土拍溢价情况



数据来源: 根据市场数据整理

**重点地块**

**金茂入驻四新方岛**

2019年12月26日上午，“武汉方岛智慧科学城项目产业峰会暨产业合作签约仪式”成功举办，汉阳区与中国金茂签订合作协议，致力将方岛打造成全国一流、全市领先的总部楼宇经济示范区、健康优质生活区、现代服务业集聚区。

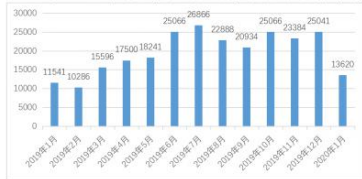
**龙湖集团落子武昌核心**

P(2020)010号地块是龙湖在武汉的第11个项目。该项目此前挂牌文件要求，开发企业需在武昌区范围内（优先考虑武昌区二环范围内），集中筹集不少于500套约7万平方米，且回购价格不高于2.5万/平方米的产权调换安置房房源，统筹用于市、区两级重点项目征收还建安置。

### 3 市场表现：市场几乎处于“停滞”状态，成交下滑，线上销售难以助力

受新冠疫情的影响，武汉市2020年第一季度房地产市场成交低迷，1月份（截止1月23日）新建商品房总成交13620套，环比下跌45.6%；成交面积1528171.91平方米，环比下跌45.3%。2月份疫情严重，工地停工，售楼部停止开放，大型品牌房企纷纷启动线上销售，线上看房、预定、签约；3月份（3月30日、31日两日）商品房成交75套，市场开始启动。

2019年—2020年1月（截止1月23日）住房成交套数（套）



项目名称	土地位置
武汉雅居乐花园	线上售楼部：雅居宝、房天下、安居客、乐居买 VR看房、抖音直播、房天下直播
保利星河九洲	线上售楼部：悦家云房产、安居客、乐居买房
保利庭瑞阅江台	线上售楼部：悦家云房产、房天下、安居客、乐居买房 抖音直播；房天下直播人
武汉恒大时代新城	线上售楼部：悦恒房通、房天下、安居客、乐居买房；房天下直播

### 4 房企表现：房企资金承压，促销成为市场主旋律

新冠疫情发生后，各房企资金压力较大，为突破销售，各房企充分发挥资源优势，通过“无理由退房、异地房源联动、限时优惠、医疗人员购房优惠”等形式加大促销力度。

开发企业	优惠举措
碧桂园	好房好铺9折起、10天无理由退换、30套特惠房源
融创	凡2020年2月10日起至6月30日，认购融创华中指定项目，自认购之日起享受30天内无理由退房
保利	线上5000元定房，无理由退款
龙湖	商业定金3万、住宅定金5万，自认购之日起7天内无理由退房
福星惠誉	2020年2月25日起，武汉、恩施、咸宁、宜昌、成都、宁波、西安、北京8城13盘联动，交3000元认购金，享三大权益
华润	2020年3月20日—4月20日：1.限时优惠卷千余套一口价房源；2.小程序领老友券享专属购房优惠；3.推荐成交即享置地旗下专属礼遇
金茂	2020年2月10日-3月31日认购滨江金茂府、东湖金茂府、建发金茂悦、阳逻金茂逸墅、华发阳逻金茂逸墅、阳逻金茂悦，在2020年3月31日前享受无理由退房
泰禾	预存5000元定金，享总价9.9折优惠，推荐成交推人奖励1%佣金，预订房屋降价的，开发商承诺补偿差价，2020年3月31日前可无理由退房
中梁	全国推出5000套特价房源，500元定金锁房，最低7.5折起，90天无理由退房，首付10%起且可120天分期支付，提前付款享受8%年化利息补贴，推荐成交最高可获10000元佣金
中国铁建	1.医疗体系工作者享10万专属优惠；2.最长10个月无理由退房；3.最长10个月无理由更名；4.最低10%首付款；5.2020元锁定房源；6.最高10000元推荐奖（含武汉项目）
武汉金地	2020年3月22日至5月31日医护工作者或社区志愿者（业主或业主直系亲属），购买车位优惠30000元/席
电建	2020年2月1日至28日，在“小新e房”线上认购，60天内可无条件换房

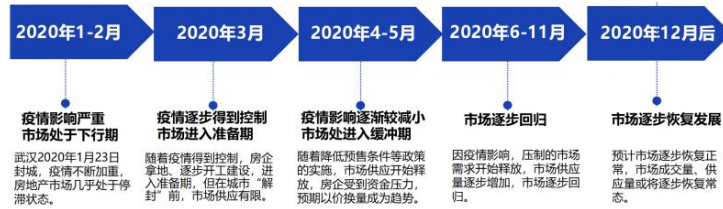
## 武汉市场发展预测

**市场概要：**

- 市场周期：预计第二季度进入回归期。
- 政策趋势：在“房住不炒”的总原则下，“因城施策”更加灵活，“维稳”是第一要务。
- 土地市场：受疫情冲击，不确定因素增加，房企拿地更加谨慎。
- 房企运营：从注重规模到注重质量，从注重开发到注重运营。
- 物业产品：注重居住品质，绿色科技住宅将成为热点。

### 1 市场周期：预计第二季度进行回归期

根据新冠疫情的发展及市场的变化，初步预计武汉房地产市场2020年4-5月份进入市场缓冲期，6-11月份市场逐步回归，预计12月份以后，市场逐步恢复，市场供应量、成交量有明显变化。



## 2 房产政策：在“房住不炒”的总原则下全力“维稳”

据不完全统计，2016年至2020年中共中央政治局会议有7次以上提及房地产业的发展，主要强调建立长效机制。在中央政策的宏观背景下，武汉在“房住不炒”总原则下灵活“因材施教”，保持稳定发展。



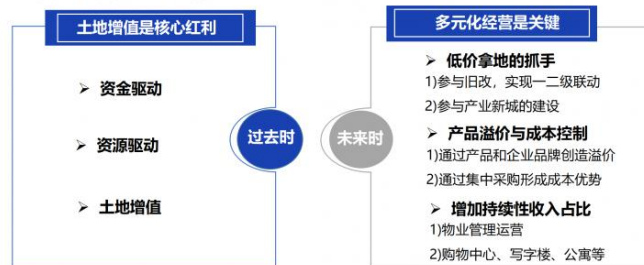
## 3 土地市场：新冠疫情影响下，房企资金压力加大，拿地或将更为谨慎

2020年第一季度，从百强房地产企业拿地城市来看，武汉位列前三甲。但受新冠疫情影响，房企面临资金压力，拿地更为谨慎，土地市场供应节奏、溢价空间都将受到影响。



## 4 房企经营：重规模到重质量，从开发到多元经营

新冠疫情的发生使老旧小区的改造更为迫切，房企参与旧改是新的市场机会点。新冠疫情发生后，物业管理成为重要关注点，品牌物业受到追捧。疫情后，更多的开发企业会布局物业管理运营业务，增加持续性收入，稳定企业经营发展。



## 5 物业产品：绿色科技住宅成为热点

新冠疫情期间的“居家隔离”措施使消费者更加意识到健康、安全、舒适居家的重要性，对房屋的居住品质更加注重，对户型的通风采光、恒温恒湿等需求增加，预期绿色住宅、科技住宅以及第二居所的概念会成为市场关注的热点。



已在武汉布局的绿色科技房企：

房企分类	企业	特点
老牌绿色科技房企	朗诗	恒温恒湿恒氧恒静住宅
	金茂	十二大绿金科技，6大生命要素，全面关注“空气、阳光、声音、温度、水”
	当代	十大科技系统，全年维持室内所有房间温度约20—26℃，湿度约30%—70%
战略型房企	葛洲坝	主打以德国“DGNB”标准为标准的德系精工住宅
	远洋	主打以美国“WELL”标准为基础的健康住宅
	龙湖	主打以德国“PHI”标准为基础的健康建筑

### 永业行观点

**全国层面：**随着新冠疫情在国内逐步得到控制，一线城市房地产市场受到疫情影响不大，预计二季度供应量稳步回升，市场依然保持活力；热点二线城市政策依然保持“维稳”，市场需求依然存在，市场逐步恢复后，市场供应量、需求量会有显著提升；三四线城市受疫情冲击影响较大，原年前计划面向返乡置业客户群体的备货预计二季度入市，二季度市场供应量加大，随着楼市阶段性需求刺激政策的落实，需求慢慢回升。

**武汉层面：**楼市方面，受新冠疫情冲击，武汉房地产市场供需两端受挫，市场信心需逐步提振，预计年底方可逐步恢复。土地市场方面，供地节奏减缓，资金压力之下房企谨慎拿地，土地溢价或将降低。

**房企风险与机会：**受新冠疫情影响，多家主流房地产融资机构（银行、信托、险资等）表示对资金的审批更加严格，会综合考虑企业的负债率、产品质量、拿地成本、运营能力等，对企业还款来源更为重视。对未合作过的房企，对销售指标、资产规模、偿债指标的把控更为严格，实际审批中更加谨慎，房企融资难度和成本会有进一步增加的风险。在疫情影响下，房地产行业销售规模波动较大，预期销售规模整体下滑，房企销售回款产生困难，部分中小型房企面临困境，行业整合或将进一步提速。

## 永业行咨询

专业机构·专业人员·专业服务

永业行是中国领先的大型综合性咨询评估机构，是国家高新技术企业，在册员工 1100 余名。业务涵盖价值评估、自然资源、投资咨询、生态环境咨询等 4 大板块 300 余个细分市场，拥有甲级土地规划、甲级测绘等执业资质 20 余个。服务地域覆盖 20 余个省(市、区)，致力于为社会提供相关专业解决方案。

### 永业行资质

甲级 ppp 咨询资信	甲级测绘资质
甲级工程咨询资信	甲级工程造价资质
甲级地质灾害危险性评估资质	甲级土地规划资质
甲级固体矿产勘查资质	一级房地产评估资质
全国执业资产评估资质	全国执业矿业权评估资质
A 级资信土地评估资质	不动产登记代理
城乡规划编制资质	地灾治理工程设计资质
环境影响评价资质	.....

www.realhom.com TEL:027-87250866



长按识别二维码  
关注公众号